

Hamburg - Eilbek

Charakterstark mit super Ausblick - Highlight mit 2 Balkonen und Garage!

Número de propiedad: 26187011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

De un vistazo

Número de propiedad	26187011	Precio de compra	1.195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 162 m ²	Piso	Piso
Piso	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2018	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	55.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.03.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



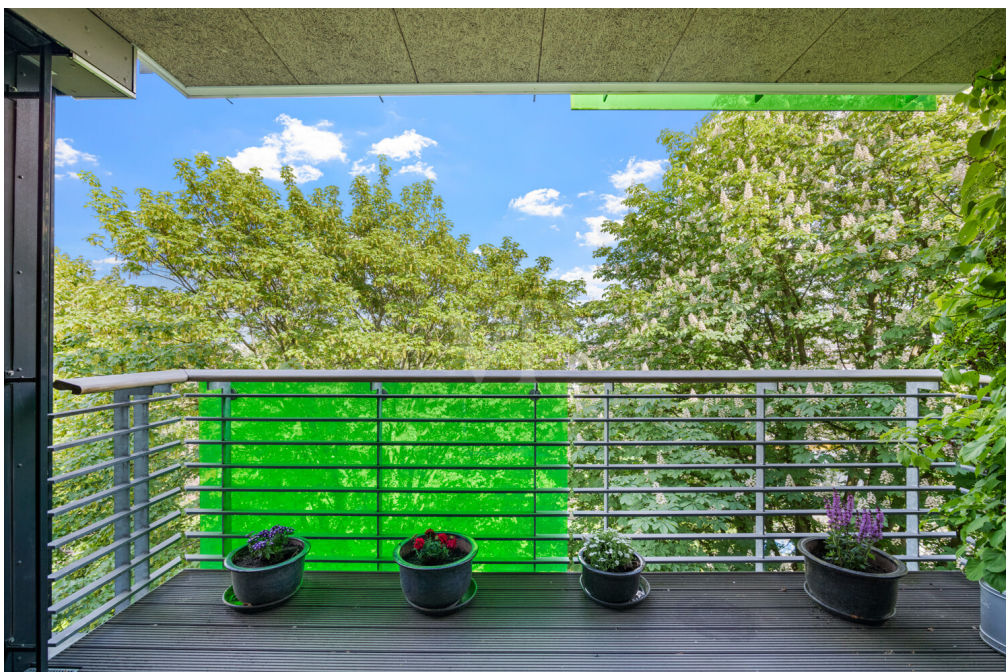
Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



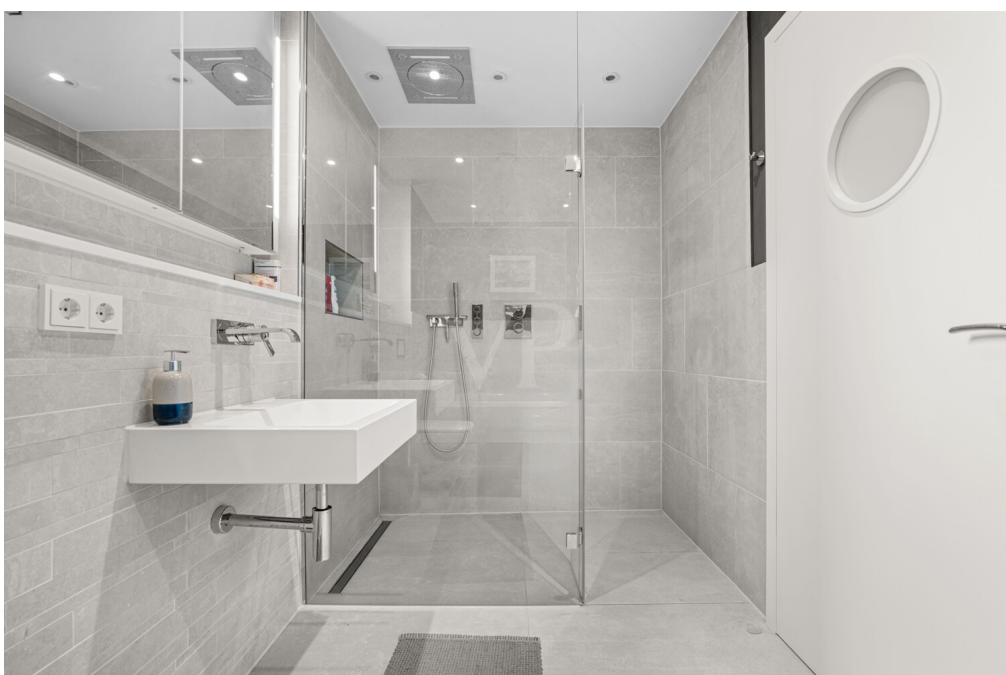
Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

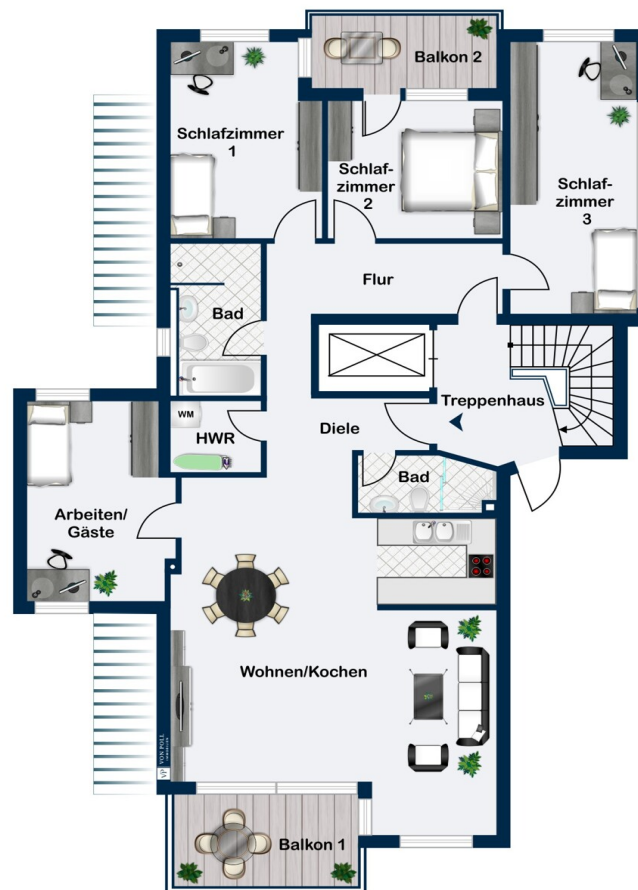
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Una primera impresión

Charakterstark und für jegliche Zielkundschaft geeignet: altersgerecht und barrierefrei, getrennte Homeoffice-Bereiche, Familien mit bis zu 5 Personen oder auch Singles und Paare mit Platzbedarf - hier können alle Wünsche erfüllt werden!

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2018 ist etwas ganz Besonderes! Sie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen beeindruckenden Blick über Hamburg - bis in der Ferne zum Fernsehturm. Einst stand an diesem Ort ein Luftschutzbunker, von dessen Grundmauern nur wenige Meter der Seitenwände erhalten blieben. Der gesamte restliche Komplex wurde mit modernen Materialien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und verspricht noch lange energetische Sorgenfreiheit.

Auf ca. 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und exklusivem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume sowie den direkten Zugang zu dem gut nutzbaren, überdachten und nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon. Der zweite Balkon ist einem der Schlafzimmer vorgelagert und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität gen Nordosten.

Besonderes Highlight ist die luxuriöse offene Einbauküche von Team 7, die Design, Funktionalität und hochwertige Materialien auf höchstem Niveau vereint. Edle Naturholzdielen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Ein Kaminzug ist vorbereitet, falls ein Ofen integriert werden soll.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz, einen eigenen Kellerraum direkt dahinter sowie einen Fahrradschuppen im sicheren Hinterhof.

Die gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 652 € inklusive Heizkosten und Rücklagen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes und exklusives Wohnen in Hamburg auf höchstem Niveau suchen. Vereinbaren auch Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Todo sobre la ubicación

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.

Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.

Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.

Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.

Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com